GRATADE

www.gratade.com

Vous cherchez un Syndic de copropriétés ?

CONTACTEZ **Yves Gratade** au **01 41 43 83 73**
ou par email : **yvesgratade@gratade.com**

Vous cherchez à vendre ou à acheter un bien immobilier ?

Grâce à nos 300 immeubles en gestion, nous sommes informés d'excellentes opportunités sur Paris et la région parisienne.

CONTACTEZ **Nicole Gratade** au **01 41 43 83 80**
ou par email : **nicolegratade@gratade.com**

Vous cherchez à faire estimer un bien immobilier ?

Nos gestionnaires sont à votre disposition.

CONTACTEZ **Marie Laplanche-Raynaud**
au **01 41 43 83 52**
ou par email : **marielaplanche@gratade.com**

Vous cherchez à mettre un bien immobilier en location ?

Notre service de gestion locative peut vous libérer d'un travail conséquent, couvrir la majeure partie des risques et optimiser vos revenus.

CONTACTEZ **Nicole Gratade** au **01 41 43 83 80**
ou par email : **nicolegratade@gratade.com**

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle. Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition. Le cabinet GRATADE décline toute responsabilité quant à leur exploitation. © Gratade, Août 2011 - Imp VertVillage

GRATADE

REPÈRE 02 **POUR LES COPROPRIÉTAIRES**

Votre bien immobilier **prend de la valeur**

Acquérir **une partie commune**

Vous êtes copropriétaire et souhaitez disposer d'une partie commune pour aménager votre partie privative ?
Si, par exemple, vous désirez aménager des combles ou regrouper deux appartements grâce à l'acquisition d'un morceau de couloir en partie commune, il vous faudra acheter le lot correspondant à votre projet à la copropriété.
Mode d'emploi →

➔ UN LOT

Un lot constitue l'unité de propriété immobilière. Les lots de copropriété sont mentionnés et détaillés dans l'état descriptif de division, qui en donne la mesure exacte en tantièmes (en général, en millièmes).
Les tantièmes permettent de calculer la quote-part de la propriété du sol de chaque copropriétaire et déterminent le calcul des charges, ainsi que le nombre de voix dont il dispose en Assemblée générale (AG).

Mesure du lot et modification du Règlement de copropriété

La première étape consiste à demander à un géomètre de métrer le lot à créer et de faire un projet de tantièmes. Un projet modificatif du Règlement de copropriété doit ensuite être élaboré soit par le géomètre, soit par votre notaire, **pour soumission à l'ordre du jour** de la prochaine Assemblée générale des copropriétaires, puis publication, en cas de vote positif en AG, au fichier des hypothèques.

La proposition financière doit également être envoyée au Syndic pour soumission à l'ordre du jour. Celui-ci étant connu au minimum 21 jours avant l'AG, vous avez le temps de convaincre les autres copropriétaires de la pertinence de votre proposition.

Attention > **Toute cession ou acquisition d'une partie commune, par exemple, l'ancienne loge ou le local à vélo, a pour conséquence de changer le nombre de millièmes de chaque copropriétaire, et donc son poids dans la copropriété. D'où les enjeux du vote en AG...**

Les votes en AG

L'Assemblée générale doit voter plusieurs points :

- **la création d'un nouveau lot** par transformation d'une partie commune, avec affectation des tantièmes
- **la cession du lot** créé à votre profit pour un montant Y
- **le projet de modification du Règlement** de copropriété
- **le mandat confié au Syndic** pour faire publier le modificatif du Règlement de copropriété et encaisser la somme relative à cette cession

Les copropriétaires décident à la double majorité (c'est à dire les 2/3 des millièmes et la majorité des copropriétaires) de céder ce local commun. Mais si le lot est nécessaire à la destination de l'immeuble, l'unanimité des voix des copropriétaires est nécessaire.